

## Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial

Fonds de placement contractuel de droit suisse du type «fonds immobilier» (dénommé ci-après «fonds immobilier»).

## Prospectus simplifié Juillet 2016

**Direction du fonds:** Swisscanto Directions de Fonds SA,  
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

**Banque dépositaire:** Banque Cantonale de Zurich,  
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

### 1 Remarque

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le fonds immobilier. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé, y compris le contrat de fonds. Ceux-ci régissent entre autres les droits de l'investisseur, les tâches et les obligations de la direction du fonds et de la banque dépositaire ainsi que la politique de placement du fonds immobilier. Il est recommandé à l'investisseur de consulter le prospectus détaillé. Les rapports annuels et semestriels fournissent des renseignements sur les comptes de fortune et de résultats. Ces documents peuvent être obtenus sans frais auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

### 2 Informations sur les placements

#### 2.1 Objectif de placement

L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à atteindre des rendements courants stables tout en permettant une conservation à long terme du capital.

#### 2.2 Stratégie de placement (politique de placement)

Ce fonds immobilier investit dans des valeurs immobilières dans l'ensemble de la Suisse. Deux tiers au moins des revenus doivent provenir de l'utilisation de parts commerciales d'immeubles ou de bâtiments à usage mixte sur le sol suisse. Le fonds immobilier est le propriétaire direct des immeubles.

La direction du fonds ne peut utiliser d'instruments financiers dérivés que pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt.

La monnaie du compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).

#### 2.3 Profil de risque du fonds immobilier

Les principaux risques auxquels est exposé le fonds immobilier résident dans le fait que la valeur d'inventaire ainsi que les rendements du fonds immobilier sont susceptibles de fluctuer en fonction de l'évolution des loyers et du prix de l'immobilier. Outre les risques de marché, les risques du fonds immobilier sont notamment les suivants:

- liquidité restreinte;
- variation des taux d'intérêts.

La valeur des investissements peut augmenter ou diminuer, et il est possible que l'investisseur ne puisse même pas récupérer la totalité du montant investi.

La direction du fonds ne peut utiliser de dérivés qu'à des fins de couverture du risque de taux d'intérêt. Le recours à de tels instruments ne doit toutefois pas modifier les objectifs de placement ou les caractéristiques d'investissement du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché. Le recours à de tels instruments doit exclusivement avoir comme objectif la réduction de l'engagement. En plus du risque de marché, ces instruments sont exposés au risque de contrepartie, c'est-à-dire au risque de voir le cocontractant dans l'incapacité de remplir ses engagements, entraînant ainsi un préjudice financier.

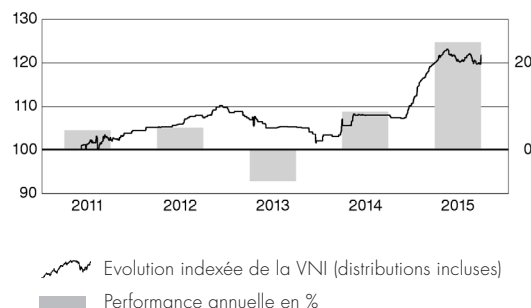
#### 2.4 Performance du fonds immobilier (modification de la valeur d'inventaire lors du réinvestissement de la distribution)

Le calcul de la performance ne tient pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts des compartiments et admet l'hypothèse du réinvestissement des distributions éventuelles.

Source des données:

Lipper, a Reuters Company/Swisscanto

#### Swisscanto (CH) Real Estate Fund Swiss Commercial



Performance annuelle en %	2011	2012	2013	2014	2015
Fonds	4.50%	5.41%	-7.24%	8.81%	24.68%

Rendement annuel moyen au 31 décembre 2015

3 dernières années: 7.96% p.a.

5 dernières années: nd

10 dernières années: nd

La performance réalisée par le passé ne peut servir de référence pour estimer l'évolution future de la valeur des parts du fonds immobilier. Cette évolution dépend de l'orientation du marché immobilier suisse et du succès du gestionnaire d'actifs dans sa mise en œuvre de la politique de placement.

#### 2.5 Profil de l'investisseur-type

Le fonds immobilier s'adresse aux investisseurs ayant un horizon temporel de placement à moyen et long terme et qui accordent la priorité à l'obtention d'un revenu régulier. Ils doivent pouvoir s'accommoder de fluctuations temporaires de la valeur d'inventaire des parts du fonds et ne sont pas tributaires de la réalisation du placement à une date déterminée.

#### 2.6 Politique de distribution

Le revenu net du fond immobilier est distribué aux investisseurs annuellement dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice (31 décembre) en francs suisses (CHF).

La direction du fonds peut effectuer des distributions intermédiaires supplémentaires du revenu.

Jusqu'à 30% du revenu net peut faire être reporté à compte nouveau. Une distribution peut être levée et le produit net total peut être porté à compte nouveau, si

- le bénéfice net de l'exercice en cours et le revenu reporté des exercices précédents du fonds immobilier sont inférieurs à 1% de la valeur nette d'inventaire du placement collectif, et
- le revenu net de l'exercice en cours et le revenu reporté des exercices précédents du fonds immobilier sont inférieurs à une unité de l'unité de comptabilisation des placements collectifs.

#### 2.7 Classes de parts

Le fonds immobilier n'est pas divisé en classes de parts.

### 3 Informations économiques

3.1 Rémunérations et frais accessoires	2013 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>	2015 <sup>3</sup>
<b>Rémunérations et frais accessoires directement à la charge de l'investisseur lors de l'achat et du rachat</b>			
Commission d'émission, max.	5%	5%	5%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, max.	2%	2%	2%
Frais accessoires en faveur du fonds immobilier	2.8%	2.8%	2.8%
<b>Rémunérations et frais accessoires perçus au fur et à mesure sur la fortune du fonds de placement</b>			
Commission de la direction du fonds			
– forfait de gestion, max.			
– pour l'achat ou la vente d'immeubles, max.	0.8%	0.8%	0.8%
– pour les nouvelles constructions, les rénovations et les transformations d'immeubles, max.	1%	1%	1%
– administration d'immeubles, max.	6%	6%	6%
Commission de performance	aucune	aucune	aucune
Commission de la banque dépositaire, max.	0.05%	0.05%	0.05%
Frais supplémentaires (conformément au contrat du fonds) débités selon leur montant effectif			
Ratio de frais total TER <sub>REF</sub> – GAV*	0.93%	0.91%	0.91%
Ratio de frais total TER <sub>REF</sub> – NAV*	1.07%	1.05%	1.02%

<sup>1</sup> Pour l'exercice annuel du fonds du 01.01.2013 au 31.12.2013.

<sup>2</sup> Pour l'exercice annuel du fonds du 01.01.2014 au 31.12.2014.

<sup>3</sup> Pour l'exercice annuel du fonds du 01.01.2015 au 31.12.2015.

\* A compter de l'exercice 2013, le taux des charges d'exploitation (TER) du fonds est aussi calculé sur la base de la fortune nette du fonds (NAV; valeur d'actif net). Jusqu'alors, il était calculé exclusivement sur la base de la fortune brute du fonds (GAV; valeur de l'actif brut).

La commission de gestion peut être utilisée entièrement ou en partie pour des indemnités liées aux activités de distribution et/ou des rétrocessions et réductions destinées à certaines classes d'investisseurs.

#### 3.2 Accords de rétrocessions de commissions et commissions en nature («soft commissions»)

Aucun accord de rétrocession de commission n'a été conclu. La direction du fonds n'a pas conclu d'accords concernant des rétrocessions sous forme de «soft commissions».

#### 3.3 Fiscalité

Le fonds immobilier (placement collectif ouvert) n'est pas doté de la personnalité juridique en Suisse. Il n'est soumis sur le principe ni à un impôt sur les bénéfices ni à un impôt sur le capital. Font exception les fonds immobilier directement propriétaires d'un bien immobilier. Les rendements issus de la propriété directe d'un bien immobilier sont soumis, conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, à l'impôt frappant le fonds immobilier lui-même mais sont par contre exonérés de tout impôt pour le porteur de parts. Les gains en capital découlant de la propriété directe d'un bien immobilier sont également imposables uniquement sur le fonds immobilier.

L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds pour le fonds immobilier.

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont soumises à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Sont exonérés les revenus distribués au moyen d'un coupon séparé, les gains en capital générés par les immeubles en propriété directe et les gains en capital provenant de la cession de participations ainsi que d'autres valeurs patrimoniales.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé déduit dans la déclaration fiscale ou par une demande de remboursement fiscale séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral s'il existe une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, l'impôt anticipé ne pourra pas être remboursé.

En outre, les gains de revenu et en capital, distribués ou capitalisés, en fonction de la personne qui détient les parts directement ou indirectement, peuvent être soumis partiellement ou totalement à un impôt qualifié d'impôt à l'agent payeur (par ex. impôt à la source libératoire, fiscalité de l'épargne de l'UE, Loi Foreign Account Tax Compliance).

Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique en vigueur actuellement. Tout changement de la législation, de la jurisprudence ou des décrets et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé.

**L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, d'achat ou de vente de parts de fonds dépendent des dispositions de la loi fiscale en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur. Pour plus d'informations à cet égard, les investisseurs doivent consulter leurs conseillers fiscaux.**

Le régime fiscal suivant s'applique aux fonds immobiliers:

Impôt à la source libératoire:

En ce qui concerne l'impôt à la source au Royaume-Uni et en Autriche, le présent fonds immobilier n'est pas transparent, c'est-à-dire que l'impôt à la source libératoire n'est pas prélevé sur la base de facteurs fiscaux concrets du fonds immobilier (reporting du fonds), mais est calculé sur la base d'une mesure de remplacement.

Fiscalité de l'épargne de l'UE:

Les revenus distribués ne sont pas soumis à la fiscalité de l'épargne de l'UE en Suisse.

FATCA:

Le fonds immobilier a été enregistré auprès des autorités fiscales américaines comme Registered Deemed-Compliant Foreign Financial Institution au sens des Sections 1471–1474 de l'U.S. Internal Revenue Code (Loi Foreign Account Tax Compliance, y compris les décrets en la matière, «FATCA») et à l'accord conclu entre la Suisse et les Etats-Unis d'Amérique sur leur coopération visant à faciliter la mise en œuvre de la FATCA.

### 4 Informations relatives au commerce

#### 4.1 Publications des prix

La valeur nette d'inventaire par part est publiée lors de chaque opération d'émission et de rachat de parts du fonds, mais au moins le dernier jour ouvrable de chaque mois et ce, sur la plateforme Internet de Swiss Fund Data AG, à l'adresse [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch), et mise à jour au moins annuellement après la présentation des états financiers annuels vérifiés.

#### 4.2 Mode d'acquisition et de rachat de parts

Les parts du fonds immobilier sont cotés à la Bourse suisse, SIX Swiss Exchange.

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle peut uniquement intervenir par tranche. La direction du fonds propose les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. La direction du fonds détermine le nombre planifié de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les anciens investisseurs, la méthode d'émission concernant le droit de souscription et les autres conditions dans un prospectus d'émission distinct.

L'investisseur peut résilier sa part pour la fin de chaque exercice, moyennant un délai de préavis de douze mois. La direction du fonds peut, sous certaines conditions, procéder au remboursement anticipé des parts qui ont été résiliées pendant l'exercice considéré. Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit en faire la demande par écrit lors de la résiliation. Le remboursement normal ou anticipé intervient dans un délai de deux mois suivant la clôture de l'exercice. La direction du fonds assure par l'intermédiaire de la Banque Julius Baer & Cie SA le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier.

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

## 5 Informations complémentaires

Date de fondation du fonds immobilier	2 août 2010
Exercice comptable	Du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre
Numéro de valeur	11 195 919
Numéro ISIN	CH0111959190
Durée du fonds immobilier	Illimité
Groupe financier émetteur (promoteur)	Swisscanto Directions de Fonds SA, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich  L'actionnaire unique de Swisscanto Directions de Fonds SA est Swisscanto Holding SA, qui est détenue par la Banque Cantonale de Zurich en tant qu'actionnaire unique avec 100% des parts.
Direction du fonds	Swisscanto Directions de Fonds SA, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich
Société d'audit	Ernst & Young SA, Maagplatz 1, 8005 Zurich
Autorité de surveillance	Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), Laupenstrasse 27, 3003 Berne
Points de contact	Swisscanto Directions de Fonds SA, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

### La direction du fonds:

**SWISSCANTO DIRECTIONS DE FONDS SA, Zurich**

### La banque dépositaire:

**BANQUE CANTONALE DE ZURICH, Zurich**